

AANGETEKEND

Bewonerscommissie "Het Bewegingshuis"

t.a.v. de heer G.J. Nieuworp

Belvederelaan 71

8043 LW ZWOLLE

Europaweg 31-33

Postbus 300

9700 AH Groningen

T +31(0)50 317 48 88

F +31(0)50 317 48 98

I www.mvggm.nl

KvK 24250181

BTW NL.8032.18.904.B01

Behandeld door H. Dijk / 050-3174854
E-mail h.dijk@mvggm.nl
Datum 27 februari 2019
Onderwerp Advies huurverhoging 2019

Geachte heer Nieuworp,

Namens eigenares Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund danken wij u voor uw advies inzake de voorgenomen huurprijsaanpassing per 1 juli 2019.

Bij de huurverhoging nemen wij de markthuren inderdaad als uitgangspunt. Het is echter niet zo dat bij een forse stijging van de WOZ-waarden de markthuren een identieke stijging kennen. Het vaststellen van de markthuren wordt ingegeven door marktwerking waarbij onder andere de actuele stand van vraag en aanbod wordt meegenomen. De WOZ waarden is in tegenstelling tot hetgeen u schrijft nimmer het uitgangspunt geweest voor het vaststellen van de markthuren. Tevens is het genoemde indirect rendement, zoals u zelf constateert, een gevolg van waardeinstijging. Voor onze investeerders is met name het directe rendement van belang. Dat zijn de huurinkomsten minus de gemaakte kosten, afgezet tegen de waarde van de woningen. Zolang woningen niet worden verkocht, kan dit rendement echter niet verzilverd worden en is dit dus een rendement op papier.

Het ongenoegen over trage afhandeling van reparatieverzoeken is ook besproken op het gezamenlijk overleg van 9 januari jl. Wij begrijpen dat vooral de terugkerende storingen rondom de garagedeuren erg vervelend zijn. Doordat deze deuren een gezamenlijk eigendom zijn duurt het soms wat langer voor een opdracht tot vervanging definitief is. Inmiddels is deze opdracht, in overleg met de eigenaar van de parkeerplaatsen op de begane grond, verstrekt. Wij zullen erop sturen dat dit soort zaken in het vervolg sneller worden opgepakt.

De werkzaamheden aan het ventilatiesysteem zijn in een meerjaren-onderhouds begroting (MJOB) opgenomen. Het is mogelijk dat op basis van o.a. inspectie bepaalde werkzaamheden verschoven worden in de tijd omdat de ze eerder, of nog niet, nodig zijn. De verschuiving naar 2020 is een verantwoorde keuze waarvoor huurders zich niet ongerust hoeven te maken.

Datum 27 februari 2019
Kenmerk
Blad 2 van 2

Voor wat betreft de huurverhogingsronde voor 2019 kunnen we u meedelen dat net als vorig jaar ook dit jaar het maximale ophogingspercentage conform de bepalingen in de huurovereenkomst naar alle waarschijnlijkheid niet zal worden doorgevoerd. De huurverhoging zal minimaal uit het nog vast te stellen CPI percentage van februari bestaan. Wij zullen hier geen aftrek op toepassen. Het eventuele ophogingspercentage moet nog worden vastgesteld maar zal naar verwachting net als vorig jaar gematigd zijn. Daarnaast heeft het verhoogde BTW-tarief helaas ook voor ons negatieve gevolgen, daar waar veel werkzaamheden binnen het BTW laag tarief vallen.

De doorstroom in het complex is niet gestegen ten opzichte van vorig jaar. Desondanks herkennen wij wel dat veel jonge gezinnen wachten op een koopwoning en verder doorstromen op de woningmarkt. Wij streven er naar om de leefomgeving zo prettig mogelijk te houden voor eenieder maar helaas hebben wij geen invloed op deze tijdelijke beweging.

Tot slot willen wij u vermelden dat zowel de eigenares als wij de intentie hebben om een verantwoord exploitatiebeheer uit te voeren binnen de vigerende regelgeving.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
MVGM Wonen

H. Dijk
Senior Accountmanager

